

## OUI BISTROT OFFER MEMORANDUM

### TURNKEY FRENCH BISTROT CAFÉ

MIAMI, FLORIDA Confidential Investment Opportunity



#### EXECUTIVE SUMMARY

This Memorandum presents the opportunity to acquire a brand-new, fully built, turnkey French Bistrot Café located in Miami, Florida. Opened only two months ago, the restaurant is being sold due to personal reasons unrelated to business performance.

The Owner invested approximately \$1,300,000 into the complete build-out, equipment, design, branding, and operational setup.

The Buyer will acquire a fully operational, high-end restaurant with an optimized operational model requiring no chef and benefiting from 35% cost of goods thanks to a centralized production kitchen.

Additionally, the concept has been fully structured for future master franchising, with operational manual, branding assets, training, and an FDD draft already prepared.

#### 1. INVESTMENT HIGHLIGHTS

- \$1.3M premium build-out included
- New grease trap, HVAC, kitchen, FF&E
- High-end décor and branding
- Central kitchen supply
- Consistent quality, reduced labor
- No chef required; only assemblers/preparers
- Franchise-ready concept

## MÉMORANDUM D'OFFRE OUI BISTROT

### BISTROT-CAFÉ FRANÇAIS CLÉ EN MAIN

MIAMI, FLORIDE - Opportunité d'investissement confidentielle



#### RÉSUMÉ

Ce mémorandum présente l'opportunité d'acquérir un bistrot-café français flambant neuf, entièrement aménagé et clé en main, situé à Miami, en Floride. Ouvert il y a seulement deux mois, le restaurant est vendu pour des raisons personnelles sans lien avec ses performances.

Le propriétaire a investi environ 1 300 000 \$ dans l'aménagement complet, l'équipement, le design, l'image de marque et la mise en place opérationnelle.

L'acquéreur bénéficiera d'un restaurant haut de gamme pleinement opérationnel, doté d'un modèle opérationnel optimisé ne nécessitant pas de chef et profitant d'un ratio COGS Food/Dry/Prep de 35 % sur le coût des marchandises grâce à une cuisine de production centralisée.

De plus, le concept a été entièrement structuré pour une future franchise principale, avec un manuel d'exploitation, des éléments de marque, une formation et un projet de document d'information précontractuelle (DIP) déjà préparés.

#### 1. POINTS FORTS DE L'INVESTISSEMENT

- Aménagement haut de gamme de 1,3 M\$ inclus
- Nouveau bac à graisse, système de chauffage, ventilation et climatisation, cuisine, mobilier et équipements
- Décor et image de marque haut de gamme

- Kiosk model ready

## 2. CONCEPT OVERVIEW

- Authentic French Bistrot menu
  - Wines & Beers license
- Fresh pastries delivered daily
- Specialty coffee and beverages
- Standardized recipes and SOPs

## 3. OPERATIONAL ADVANTAGES

- No chef required
- Reduced BOH labor
- Guaranteed 35% cost on food, dry goods, and prep.
- Strong margins and consistency
- Manager-friendly operations

## 4. FRANCHISE POTENTIAL

- Operations manual included
- Training program provided
- Branding package and menu replicable
- FDD draft prepared
- Kiosk concept ready for rollout

## 5. KIOSK CONCEPT

- Small footprint, lower CAPEX
- Ideal for malls, airports, hotels
- Supplied by central kitchen
- Fast replication potential

## 6. ASSETS INCLUDED

- Full FF&E
- All kitchen equipment (new)
- Branding & marketing assets
- Menu + SOPs + recipes

- Approvisionnement centralisé de la cuisine
- Qualité constante, main-d'œuvre réduite
- Pas besoin de chef Uniquement des assemblateurs/préparateurs
- Concept prêt pour la franchise
- Modèle de kiosque prêt à l'emploi

## 2. PRÉSENTATION DU CONCEPT

- *Menu authentique de bistrot français*
  - *Incluant la license Bières & Vins*
- *Pâtisseries fraîches livrées quotidiennement*
- *Cafés et boissons de spécialité*
- *Recettes et procédures opérationnelles standardisées*

## 3. AVANTAGES OPÉRATIONNELS

- *Pas de chef requis*
- *Main-d'œuvre en cuisine réduite*
- *Coût des aliments/Dry/Prep garanti à 35 %*
- *Marges élevées et constantes*
- *Gestion simplifiée*

## 4. POTENTIEL DE FRANCHISE

- *Manuel d'exploitation inclus*
- *Programme de formation fourni*
- *Identité visuelle et menu reproductibles*
- *Document d'information précontractuelle (DIP) préparé*
- *Concept de kiosque prêt à être déployé*

## 5. CONCEPT DE KIOSQUE

- *Faible encombrement, investissements initiaux réduits*
- *Idéal pour les centres commerciaux, les aéroports et les hôtels*
- *Approvisionnement par une cuisine centrale*
- *Potentiel de réplication rapide*

- Training + franchise package

## 7. GROWTH OPPORTUNITIES

- Multi-unit expansion
- Franchise territories
- Catering & wholesale
- Digital ordering & delivery

## 8. REASON FOR SALE

- The current operating partner needs to relocate to Chicago.
- The principal owner wishes to refocus on B2B activities.
- These reasons are strictly personal and not related to the business's operations or performance.

## 9. TRANSACTION DETAILS

- Type: Asset Sale
- Included: Full FF&E, equipment, branding, SOPs, franchise-ready documents
- Asking Price: To be discussed and negotiable
- Training: Provided by current ownership
- Transition Period: Negotiable

## 10. LOCATION & OPENING BACKGROUND

- After 22 months of construction and multiple permits from City of Miami and Miami-Dade County, OUI BISTROT opened on September 1st, 2025.
- Address: 5700 Biscayne Blvd, Suite 109, Miami, FL 33137
- Located at The Boulevard, MiMo's newest mixed-use residential enclave
- 284 residential units (approx. 500 people) in building + opposite Morningside Gated village (1,500 people)
- Easily accessible via Biscayne Blvd, NE 4th Ct, I-195, I-95
- Minutes to Miami Design District, Wynwood, Midtown, Magic City Innovation District, Miami Beach

## 6. ACTIFS INCLUS

- Mobilier et équipements complets
- Tout l'équipement de cuisine (neuf)
- Supports marketing et d'identité visuelle
- Menu, procédures opérationnelles standard et recettes
- Formation et franchise Ensemble

## 7. OPPORTUNITÉS DE CROISSANCE

- Expansion multi-établissements
- Zones de franchise
- Traiteur et vente en gros
- Commande et livraison numériques

## 8. RAISON DE LA VENTE

- Le partenaire opérationnel actuel doit se relocaliser à Chicago.
- Le propriétaire principal souhaite se recentrer sur les activités B2B.
- Ces raisons sont strictement personnelles et ne sont pas liées à l'exploitation ni aux performances de l'entreprise.

## 9. DÉTAILS DE LA TRANSACTION

- Type : Vente d'actifs
- Inclus : Mobilier, équipements, image de marque, procédures opérationnelles standard (POS), documents prêts pour la franchise
- Prix demandé : À discuter et négociable
- Formation : Assurée par les propriétaires actuels
- Période de transition : Négociable

## 10. EMPLACEMENT ET CONTEXTE D'OUVERTURE

- Après 22 mois de travaux et l'obtention de plusieurs permis de la ville de Miami et du comté de Miami-Dade, OUI BISTROT a ouvert ses portes le 1er septembre 2025.
- Adresse : 5700 Biscayne Blvd, Suite 109, Miami, FL 33137
- Situé à The Boulevard, le nouveau complexe résidentiel à usage mixte de Miami

## 11. DESIGN & OPERATIONAL MODEL

- Daily deliveries from GK2090 Production Center: menu items, pastries, baked goods, dry goods.

### Option to change or redesign the menu

- Eliminates need for chefs; only assemblers/preparers
- Minimal storage needed; optimize customer space
- Manager-friendly; non-chef management possible
- Guaranteed food and labor costs for clear operational visibility

## 12. BUSINESS & OPERATIONAL HIGHLIGHTS

- \$1.3M build-out completed after 22 months of construction and permitting
  - Opened September 1, 2025
  - Prime location: 5700 Biscayne Blvd, Suite 109 – The Boulevard, MiMo
  - Dense immediate population: 284 units (~500 residents) + Morningside (~1,500 residents)
  - High visibility: 75,000+ DTC, easy highway access
  - Turnkey operational model; no chef required
  - Daily deliveries from GK2090 ([MENU](#))
  - Guaranteed cost structure: The Seller guarantees that the cost of goods sold, including dry goods and preparations, shall not exceed thirty-five percent (35%) of total sales. This guarantee shall be binding upon execution of an Agreement by the parties.
  - Minimal storage; customer-focused space
  - Manager-friendly operations
  - Franchise-ready; kiosk format and FDD draft ready
  - Strong community traction: 250 members in 2 months
  - Digital presence:  
[www.ouibistrot.com](http://www.ouibistrot.com), Instagram @oui.bistrot (15.1k followers)

## 13. LEASE STRUCTURE & KEY FIGURES

- Trademark "OUI BISTROT" registered in Florida (transfer from NBVD LLC to POLOSHORES LLC) - The proposed sale includes the company and the operation of the bistro.

- 284 logements (environ 500 personnes) dans l'immeuble + en face de Morningside village fermé (1 500 personnes)
- Accès facile par Biscayne Blvd, NE 4th Ct, I-195 et I-95
- À quelques minutes du Miami Design District, de Wynwood, de Midtown, du Magic City Innovation District et de Miami Beach

## 11. MODÈLE DE CONCEPTION ET D'EXPLOITATION

- Livraisons quotidiennes depuis le centre de production GK2090 : plats, pâtisseries, produits de boulangerie, produits secs.

### Possibilité de modifier/changer la carte

- Élimine le besoin de chefs ; seuls des assemblers/préparateurs sont nécessaires.
- Stockage minimal ; optimisation de l'espace client.
- Facilité de gestion. Gestion possible sans chef
- Coûts des aliments et de la main-d'œuvre garantis pour une transparence opérationnelle optimale

## 12. POINTS FORTS DE L'AFFAIRES ET DE L'OPÉRATION

- Aménagement de plus de 1,3 M\$ achevé après 22 mois de travaux et d'obtention des permis
  - Ouverture le 1er septembre 2025
  - Emplacement de choix : 5700 Biscayne Blvd, Suite 109 – The Boulevard, MiMo
  - Forte densité de population à proximité : 284 logements (environ 500 habitants) + Morningside (environ 1 500 habitants)
  - Forte visibilité : plus de 75 000 clients potentiels, accès facile à l'autoroute
  - Modèle opérationnel clé en main ; aucun chef requis
  - Livraisons quotidiennes de GK2090 ([MENU](#))
  - Structure de coûts garantie : Le Vendeur garantit que le coût des marchandises vendues, y compris les produits secs et les préparations, ne dépassera pas trente-cinq pour cent (35 %) du chiffre d'affaires total. Cette garantie sera contraignante dès la signature d'un contrat par les parties.
  - Stockage minimal ; espace axé sur le client
  - Gestion simplifiée

- Lease term: 10 years (Oct 2024 – Sept 2034)
- Landlord: PANCO Management
- Monthly Rent: \$7,791.67 + CAM \$1,907 = \$9,698.67 total
- Size: 1,650 SF interior (42 seats) + Private terrace (24 seats)
- Neighborhood: The Boulevard (500 people) + Morningside (1,500 people) - Community: 250 members, full customer data

#### 14. EQUIPMENT, SYSTEMS & LICENSING

- ADT Alarm & Video Monitoring (8 cameras + control panel)
- Audio-video: 2 screens + SONOS system + microphone - POS CLOVER + YOURMENU + UberEats & DoorDash
- Active licenses: Restaurant CU/CO, Seating, 2COP, Terrace, Grease Trap, Hood -
- Kitchen Equipment: new with warranties (hood, gas 6 burners, speed oven, microwave, salad bar, fridge, freezer, wine cellar, pastry display)
- Coffee Equipment: PRIME LINE partnership (supply + maintenance in exchange for coffee/tea purchases)
- GK2090 Central Kitchen Partnership
- Daily deliveries: baked goods, pastries, menu items, cleaning products, dry goods
- Fixed monthly billing: 30% COGS + 5% labor
- Catering: OUI BISTROT retains 25% of revenue, GK2090 retains 75%
- Allows OUI BISTROT to operate with only assemblers/preparers, reducing payroll

#### CONTACT INFORMATION

Offered Exclusively By: Rachel R. Bennett  
 Licensed Real Estate Agent  
 One Commercial Real Estate  
 +1 (305) 930 4915 – RBennett@onecommercialre.com

- Prêt pour la franchise Format kiosque et projet de document d'information précontractuelle (DIP) prêts
- Forte dynamique de la communauté : 250 membres en 2 mois
- Présence numérique :  
[www.ouibistrot.com](http://www.ouibistrot.com), Instagram @oui.bistrot (15 100 abonnés)

#### 13. STRUCTURE DU BAIL ET CHIFFRES CLÉS

- Marque déposée « OUI BISTROT » en Floride (actuellement propriété de NBVD LLC). La cession proposée inclut la société et l'exploitation du bistro.
- Durée du bail : 10 ans (oct. 2024 – sept. 2034)
- Propriétaire : PANCO Management
- Loyer mensuel : 7,791.67\$ + charges communes 1 907 \$ = 9 698,67\$ au total
- Surface : 153 m<sup>2</sup> intérieur (42 places assises) + terrasse privée (24 places assises)
- Quartier : The Boulevard (500 habitants) + Morningside (1 500 habitants)
- Communauté : 250 membres, clientèle fidèle Données

#### 14. ÉQUIPEMENTS, SYSTÈMES ET LICENCES

- Alarme et vidéosurveillance ADT (8 caméras + panneau de contrôle)
- Audio-vidéo : 2 écrans + système SONOS + microphone - POS CLOVER + YOURMENU + UberEats et DoorDash
- Licences actives : Restaurant CU/CO, Places assises, 2COP, Terrasse, Bac à graisse, Hotte -
- Équipements de cuisine : neufs avec garanties (hotte, plaque de cuisson à gaz 6 brûleurs, four combiné, micro-ondes, bar à salades, réfrigérateur, congélateur, cave à vin, vitrine à pâtisseries)
- Équipements de café : partenariat PRIME LINE (fourniture et maintenance en échange d'achats de café/thé)
- Partenariat avec la cuisine centrale GK2090
- Livraisons quotidiennes : produits de boulangerie, pâtisseries, plats du menu, produits d'entretien, produits secs
- Facturation mensuelle fixe : 30 % du coût des marchandises vendues/Dry + 5 % de main-d'œuvre

- *Service traiteur : OUI BISTROT conserve 25 % du chiffre d'affaires (part sur laquelle le ratio de 35% est appliqué), GK2090 en conserve 75 %*
- *Permet à OUI BISTROT de fonctionner uniquement avec des assembleurs/préparateurs, réduisant ainsi sa masse salariale*